

**Linnainmaa, Hautalankatu 32,  
rakennusoikeuden tarkistaminen,  
Asemakaava nro 8979**

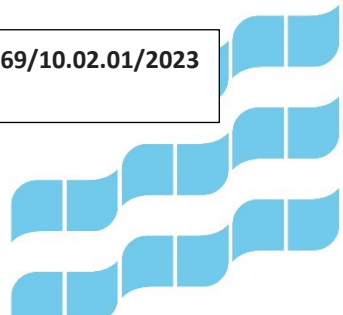
**Asemakaavan selostus**

21.3.2024



Asemakaava nro 8979

TRE: 669/10.02.01/2023



**Linnainmaa, Hautalankatu 32, rakennusoikeuden tarkistaminen**

**ASEMAKAAVA NRO 8979**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 21.3.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8979.

Muutoksella tontin 5819-3 rakennusoikeutta lisätään ja tontinrajoja tarkistetaan. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan korttelin 5819 tonttia nro 3, määräaloja 837-584-5-37-M0602 ja 837-584-5-35-M0602 sekä osaa kiinteistöistä 837-584-5-37 ja katualueesta 837-584-7-0.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan korttelin 5819 tontti nro 6.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Merja Kinos.

Diaarinumero:

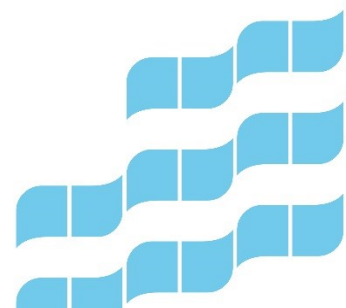
TRE: 669/10.02.01/2023

Vireille tulo:

21.3.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

Linnainmaa, Hautalankatu 32, rakennusoikeuden tarkistaminen.  
Asemakaava numero 8979.



# 1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemukset on jätetty 30.1.2023 ja 23.11.2023 kaava-alueen haltijoiden toimesta.

## 1.1 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on lisätä tontin 5819-3 rakennusoikeutta ja liittää tonttiin kaksi määräalaa ja pieni osa naapurikiinteistöstä 837-584-5-37 sekä katualueesta 837-584-7-0 sekä sovittaa laajennus ympäristöön. Suunnittelutyössä huomioidaan alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne sekä turvataan virkistys- ja ekologiset yhteydet.

## 1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan korttelin 5819 tonttia 3, määräaloja 5-35-M0602 ja 5-37-M0602 sekä osaa kiinteistöstä 837-584-5-37 sekä katualueesta 837-584-7-0. Suunnittelualue sijaitsee noin 7 km kaakkoon kaupungin keskustasta osoitteessa Hautalankatu 32.

Tontti 5819-3 on Tampereen kaupungin omistuksessa, mutta vuokrattu kaavamuutoksen hakijalle. Määräalat 5-35-M0602 ja 5-37-M0602 sekä kiinteistö 837-584-5-37 ovat yksityisessä omistuksessa. Katualue 837-584-7-0 on kaupungin omistuksessa.

Tontilla 5819-3 sijaitsee vuonna 2008 valmistunut 8 646 k-m<sup>2</sup> suuruinen teollisuusrakennus.

Kaava-alueen tonttitehokkuus on  $e=0,50$ .

Alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

### 1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on 1970-2020-luvuilla rakentunutta teollisuus- ja työpaikka-aluetta. Rakennukset ovat 1-2-kerroksisia. Lähialueella on vielä muutama rakentamaton tontti.

### 1.2.3 Luonnonympäristö

Kaava-alue on pääosin rakennettu ja asfaltoitu. Reuna-alueilla on luonnontilaista niittynurmea, jossa kasvaa myös lehtipuutaimikkoa.

Kaava-alueen itäpuolelle, Pyhäojanlatvan suojaviheralueelle sijoittuu eteläpohjoissuuntainen Hyllilänpolku, joka on tärkeä Kaukajärven ja Linnainmaan välinen virkistysreitti ja kevyen liikenteen yhteys. Hyllilänpolun kanssa samassa kapeassa viheralueessa sijaitsee eteläpuolelle Pyhäojaan laskeva ojauoma. Puustoinen ojanvarsi toimii myös tärkeänä ekologisena yhteytenä ja luonnontilaisena hulevesiuomana.

Kaava-alueella ei ole avainbiotooppeja eikä alue ole liito-oravalle potentiaalista elinympäristöä.

Kaava-alue laskee itäosastaan noin 2-4 metriä kohti Hyllilänpolkua.

Suunnittelualueen maaperä on Maanmittauslaitoksen paikkatietoaineiston mukaan savea.

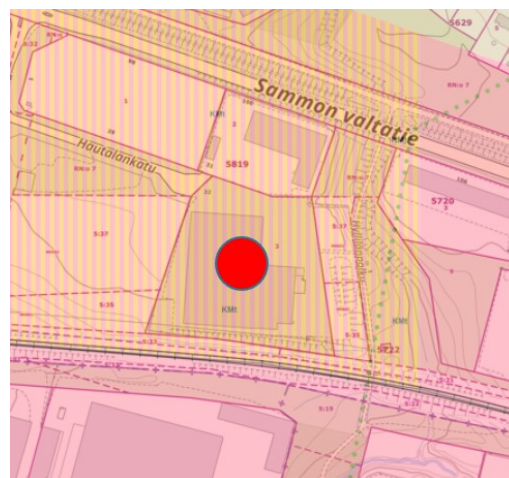
#### 1.2.4 Palvelut

Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Linnainmaalla, noin kahden kilometrin päässä. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Leinolankadulla, n. 550 metrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta.

### 1.3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

#### 1.4 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on osoitettu työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.



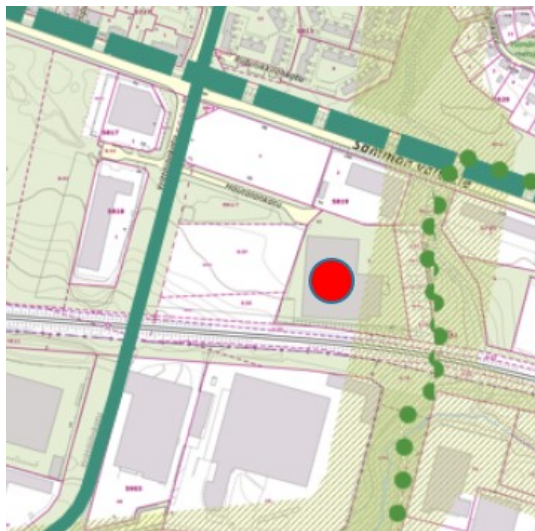
Kuva 1. Ote maakuntakaavasta 2040

## 1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu työpaikkojen ja elinkeinojen alueeksi. Kaava-alueen itäosaan on osoitettu ohjeellinen ekologinen yhteys. Kaava-alue sijoittuu melun ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueelle, lentokoneiden laskeutumisyöhykkeelle, kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeelle sekä uuden lämpökeskuksen tarvealueelle.



Kuva 2. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 1, yhdyskuntarakenne.



Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.



### 1.7.2 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma

Pihasuunnitelman yhteydessä tehtiin hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Sitowise Oy 2024). Selvityksessä todettiin, että suunnitellulla maankäytöllä muodostuvien hulevesien määrä kasvaa. Liikennöidyn alueen lisääntymisen vuoksi myös hulevesien kuormitus kasvaa nykyisestä.

Hulevesien hallinnan tarve kiinteistöllä on määrällinen sekä laadullinen. Hulevesiä tulee viivyttää kiinteistöllä viherkerroinlaskelman antama määrä 189,3 m<sup>3</sup>. Selvitysalueen liikennöidyillä alueilla muodostuville hulevesille esitettiin biosuodatusta. Itäreunalla hulevedet johdetaan biosuodatusrakenteista tontin uuteen hulevesiviemäriin, josta hulevedet puretaan tontin koilliskulmalla olemassa olevaan ojaan korossa ~+94.5. Länsireunan biosuodatusrakenteista hulevedet johdetaan tontin uuteen läntiseen hulevesiviemäriin, joka liitetään kiinteistön nykyiseen liitospisteeseen hulevesiviemäriin, tai tontin nykyiseen hulevesijär-jestelmään.

Rakennuksen laajennuksen kattovesille esitettiin maanalaista viivytystä, joka liitetään tontin uuteen itäiseen hulevesiviemäriin. Jäljelle jäävä osuus viivytyksestä esitettiin toteutettavan maanalaisena viivytyksenä nykyisen rakennuksen kattovesille, joka liitetään tontin nykyiseen hulevesijärjestelmään, jos mahdollista.

Jatkosuunnittelussa tarkistetaan hulevesijärjestelmien mitoitus, varmistetaan, että hulevesirakenteissa ja järjestelmissä on suunniteltu ylivuoto sekä huomioidaan tulvareittien jatkuvuus. Lisäksi huomioidaan valittujen hulevesien hallinnan ratkaisujen ylläpito ja seuranta. Jatkosuunnittelua varten on kartoitettava kiinteistön nykyinen hulevesijärjestelmä.

### 1.7.3 Raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys

Kaava-alue rajautuu etelässä junarataan, joten alueesta laadittiin tärinä- ja runkomeluselvitys (Sitowise Oy 2024).

#### *Tärinä*

Suunnitteilla oleva rakennus sijoittuu noin 30 metrin etäisyydelle radasta. Tällä etäisyydellä laskennallisesti tarkasteltuna liikennetärinän arvioitu suuruus on tasolla 1,5...2,0 mm/s. Tällä etäisyydellä liikennetärinä ei aiheuta vaurioitumisriskiä rakennukselle.

#### *Runkomelu*

Suunnitteilla oleva rakennus sijoittuu noin 30 metrin etäisyydelle radasta. Tällä etäisyydellä laskennallisesti tarkasteluna runkomelun arvioitu suuruus on suurimmillaan 32-36 dB. Teollisuusrakennuksille ei ole vaatimuksia runkomelun suhteen. Nyt lasketut arvot ovat laadullisesti hyviä myös toimistotiloille ja

tarvittaessa täyttäisivät myös varsinaisille toimistorakennuksille joskus käytettävän vaatimuksen missä runkomelu ei saisi ylittää tasoa 45 dB.

## 1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla 5819-3 on voimassa 25.3.2009 hyväksytty tonttijako nro 8284. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 30.3.2010.

Määräaloilla 5-35-M0602 ja 5-37-M0602, tilalla 837-584-5-37 ja katualueella ei ole hyväksyttyä tonttijakoa. Tilat 837-584-5-35 ja 837-584-5-37 on rekisteröity 23.10.1981.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2024.

## 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 2.1 Asemakaavan rakenne

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta teollisuusrakennuksen laajentamista varten yhteensä 12 200 kerrosneliometriä (jatkossa k-m<sup>2</sup>). Uusi tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,62.

Tontilla 5819-3 on voimassa 25.3.2009 hyväksytty tonttijako nro 8284. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 30.3.2010.

Nykytila	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
5819-3	17 484	8 742	0,50
5-35-M602	2 254	1 127	0,50
5-37-M60	1 662	831	0,50
7-0	91	0	0
Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
5819-6	19 937	12 200	0,61

### 2.2 Kaavamerkinntät ja -määräykset

Kaavamerkinntät ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.



## 2.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

### **Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Asemakaavan muutos tiivistää vähäisesti yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Asemakaavalla mahdollistetaan teollisuusrakennuksen laajentaminen, mikä lisää paikallisesti teollisuusalueen tiiviyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta. Muutos ei vaikuta naapuritonttien toimintaan.

### **Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, sillä alueella ei ole tarvetta tehdä kalliolouhintaa tai laajoja, merkittävästi nykyisten rakennusten perustuksia syvemmälle meneviä maansiirtotöitä.

Tontin hulevesien hallinta parantuu, kun alueelle toteutetaan hulevesien viivytyrakenteita hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Rakentamisen tarvitsemien materiaalien valmistus, maanmuokkaus ja rakentamisen aiheuttama liikennöinti aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä.

Vaikutuksia ilmastoon voidaan vähentää mm. käyttämällä uusiomateriaaleja ja hiilivarastoina toimivia materiaaleja kuten puuta, suosimalla lyhyitä kuljetusyhteyksiä, säilyttämällä olemassa olevaa ja istuttamalla uutta puustoa. Alueen sijainti joukkoliikenteen pysäkkien ja hyvien kevyenliikenteen yhteyksien varrella voi edistää kestävien liikkumismuotojen suosiota, mikä voi vähentää liikkumisesta aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä.

Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen.

### **Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Suunnittelualue on ollut jo kauan teollisuuskäytössä ja on siten osa jo rakennettua kaupunkiympäristöä. Kaavamuutos ei suoraan vaikuta kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen. Uudisrakentaminen ja pihan muutosten toteuttaminen edellyttävät luonnonvarojen käyttöä. Vaikutuksia luonnonvaroihin voidaan vähentää mm. käyttämällä kierrätys- ja tai uusiomateriaaleja. Pihasuunnittelussa voidaan vaikuttaa luonnon monimuotoisuuteen, mm. suosimalla kasvilajeja ja istutuskokonaisuuksia, jotka houkuttelevat pölyttäjiä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta kaupunkiympäristössä.

### **Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta.

Suunnittelualueelle saavuttaessa tukeudutaan autoilun, jalankulun ja pyöräilyn

lisäksi myös julkiseen liikenteeseen. Teollisuusrakennuksen laajentamisen mukanaan tuoma lisäys alueen liikennemääriin on vähäinen. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

#### **Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Ei merkittäviä vaikutuksia.

#### **Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia. Yleisen kilpailukyvyyn ja elinvoiman näkökulmasta myönteisiä vaikutuksia syntyy, kun alueen yrityskannan monipuolistumista vahvistetaan ja toimintaympäristön uudistusmahdollisuuksia parannetaan asemakaavamuutoksen avulla.

## **3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen**

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 21.3.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 21.3.-11.4.2024.

#### **3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset**

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineisto saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Linnainmaan omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

### **3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe**

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutetaan nähtäville 21.3.-11.4.2024 väliseksi ajaksi.

### **3.3 Asemakaavaehdotus**

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esitellään yhdyskuntalautakunnalle, joka päättää sen asettamisesta nähtäville.

### 3.4 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa sen oltua nähtävillä. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

## 4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta on tehty havainnepiirros, jossa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi suunnittelualueen tontilla.

Kaupungin maa-alueet luovutetaan kaavaehtoisella luovutus sopimuksella ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

## 5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.3.2024
- Asemakaavakartta 21.3.2024
- Asemakaavan seurantalomake
- Valmisteluvaiheen palaute (täydentyy ehdotusvaiheessa)
- Ehdotusvaiheen palaute (täydentyy hyväksymisvaiheessa)

### 5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Pihasuunnitelma ja viherkerrointarkastelu, Sitowise Oy, 2024
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, Sitowise Oy, 2024
- Tärinä- ja runkomeluserveys, Sitowise Oy, 2024